Deutscher Bundestag
4. Wahlperiode

Drucksache IV/806

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
3 — 40003 — 3172/62 IV

Bonn, den 5. Dezember 1962

An den Herrn
Präsidenten des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften

mit Begründung (Anlage 1). Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist der Bundesminister der Justiz.

Der Bundesrat hat in seiner 249. Sitzung am 26. Oktober 1962 gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes beschlossen, zu dem Entwurf wie aus der Anlage 2 ersichtlich Stellung zu nehmen. Im übrigen hat der Bundesrat gegen den Entwurf keine Einwendungen erhoben.

Die Auffassung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates ist in der Anlage 3 dargelegt.

Der Stellvertreter des Bundeskanzlers

Ludwig Erhard

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 53 Bonn
Alleinvertrieb: Dr. Hans Heger, 532 Bad Godesberg, Postfach 821, Goethestraße 54, Tel. 6 35 51

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel I

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Das Bürgerliche Gesetzbuch wird wie folgt geändert:

1. § 537 wird wie folgt geändert:

   a) In Absatz 1 wird folgender Satz 2 angefügt:

   „Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit kommt nicht in Betracht."

   b) Absatz 2 Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

   „Absatz 1 Satz 1 gilt auch, wenn eine zugesicherte Eigenschaft fehlt oder später wegfällt."

   c) Folgender Absatz 3 wird angefügt:

   „Der Vermieter von Wohnraum kann sich auf eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung nicht berufen."

2. § 538 Abs. 1 wird wie folgt gefaßt:

   „Ist ein Mangel der im § 537 bezeichneten Art bei dem Abschluß des Vertrages vorhanden oder entsteht ein solcher Mangel später infolge eines Umstandes, den der Vermieter zu vertreten hat, oder kommt der Vermieter mit der Beseitigung eines Mangels in Verzug, so kann der Mieter unbeschadet der im § 537 bestimmten Rechte Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen."

3. Nach § 541 wird folgender § 541 a eingefügt:

   „§ 541 a

   Der Mieter von Räumen hat bauliche Veränderungen, das Anbringen von Einrichtungen und ähnliche Maßnahmen zu dulden, soweit sie zur Erhaltung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes erforderlich sind.

   Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes hat der Mieter zu dulden, soweit ihm diese Maßnahmen zugemutet werden können. Werden durch diese Maßnahmen Aufwendungen des Mieters erforderlich, so hat sie ihm der Vermieter zu ersetzen; auf Verlangen hat der Vermieter Vorschuß zu leisten."

4. § 543 wird wie folgt geändert:

   a) In Absatz 1 wird folgender Satz 2 angefügt:

   „Auf eine Vereinbarung, durch die das Kündigungsrecht ausgeschlossen oder eingeschränkt wird, kann sich der Vermieter von Wohnraum nicht berufen."

   b) Absatz 2 fällt weg.

5. § 547 wird wie folgt geändert:

   a) In Absatz 2 fällt der Satz 2 weg.

   b) Folgender Absatz 3 wird angefügt:

   „Der Mieter ist berechtigt, eine Einrichtung, mit der er die Sache versehen hat, wegzunehmen. Der Vermieter von Räumen kann das Wegnahmerecht des Mieters durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, daß der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat. Der Vermieter von Wohnraum kann sich auf eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung nicht berufen."

6. § 549 wird wie folgt geändert:

   a) Folgender neuer Absatz 2 wird eingefügt:

   „Erlangt der Mieter von Wohnraum nach dem Abschluß des Mietvertrages ein dringendes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen; dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder sonst dem Vermieter die Überlassung nicht zugemutet werden kann. Auf eine entgegenstehende Vereinbarung kann sich der Vermieter nicht berufen."

   b) Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 3.

7. Nach § 550 wird folgender § 550 a eingefügt:

   „§ 550 a

   Der Vermieter von Wohnraum kann sich auf das Versprechen einer Vertragsstrafe nicht berufen."

8. Nach § 552 wird folgender § 552 a eingefügt:

   „§ 552 a

   Der Mieter von Wohnraum kann entgegen einer vertraglichen Bestimmung gegen eine

Mietzinsforderung mit einer Forderung aus dem Mietverhältnins aufrechnen oder wegen einer solchen Forderung ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit des Mietzinses schriftlich angezeigt hat."

9. § 554 wird wie folgt gefaßt:

„§ 554

Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines nicht unerheblichen Teiles des Mietzinses im Verzug ist; ist Wohnraum nicht zu nur vorübergehendem Gebrauch vermietet, so ist der Rückstand nur dann als erheblich anzusehen, wenn er den Mietzins für mindestens einen Monat erreicht. Die Kündigung ist ausgeschlossen, wenn der Mieter den Vermieter befriedigt, bevor sie erfolgt.

Die Kündigung wird unwirksam, wenn sich der Mieter von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt.

Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum wird die Kündigung auch dann unwirksam, wenn bis zum Ablauf eines Monats nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich des fälligen Mietzinses und der fälligen Entschädigung nach § 557 Abs. 1 der Vermieter befriedigt wird oder eine öffentliche Stelle sich zur Befriedigung verpflichtet. Dies gilt nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren eine nach Satz 1 unwirksame Kündigung vorausgegangen ist.

Der Vermieter von Wohnraum kann sich auf eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung nicht berufen."

10. Nach § 554 werden folgende §§ 554a und 554b eingefügt:

„§ 554a

Ein Mietverhältnis über Räume kann ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden, wenn ein Vertragsteil schuldhaft in solchem Maße seine Verpflichtungen verletzt, insbesondere den Hausfrieden nachhaltig stört, daß dem anderen Teil die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Auf eine entgegenstehende Vereinbarung können sich die Vertragsteile nicht berufen.

§ 554b

Auf eine Vereinbarung, nach welcher der Vermieter von Wohnraum zur Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aus anderen als den im Gesetz genannten Gründen berechtigt sein soll, können sich die Vertragsteile nicht berufen."

11. § 555 fällt weg.

12. Nach § 556a wird folgender § 556b eingefügt:

„§ 556b

Ist ein Mietverhältnis über Wohnraum auf bestimmte Zeit eingegangen, so gilt § 556a entsprechend. Der Vermieter kann die Einwilligung zur Fortsetzung des Mietverhältnisses verweigern, wenn der Mieter den Widerspruch nicht drei Monate vor Ablauf der Zeit, für die das Mietverhältnins eingegangen ist, erklärt hat.

§ 556a gilt nicht für Mietverhältnisse der im § 565 Abs. 3 genannten Art."

13. § 557 wird wie folgt geändert:

a) Satz 2 fällt weg.

b) Folgender Absatz 2 wird angefügt:

„Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen. Der Vermieter von Wohnraum kann jedoch, wenn nicht der Mieter gekündigt hat, wegen der Vorenthaltung des Raums einen weiteren Schaden nur insoweit geltend machen, als die Billigkeit nach den Umständen eine Schadloshaltung erfordert; auf eine entgegenstehende Vereinbarung kann sich der Vermieter nicht berufen."

14. Nach § 557 wird folgender § 557a eingefügt:

„§ 557a

Ist der Mietzins für eine Zeit nach der Beendigung des Mietverhältnisses im voraus entrichtet, so hat ihn der Vermieter nach Maßgabe des § 347 zurückzuerstatten. Der Vermieter haftet nur nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung, wenn das Mietverhältnis endet

1. durch Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist wegen eines Umstandes, den der Vermieter nicht zu vertreten hat, oder
2. durch Kündigung unter Einhaltung einer Frist wegen eines von dem Vermieter nicht zu vertretenden Umstandes, der zur Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist berechtigt, oder
3. durch vorzeitige Kündigung unter Einhaltung der gesetzlichen Frist.

Der Vermieter von Wohnraum kann sich auf eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung nicht berufen."

15. Nach § 565 werden folgende §§ 565a, 565b und 565c eingefügt:

„§ 565a

Ist ein Mietverhältnis über Wohnraum auf bestimmte Zeit eingegangen und ist vereinbart,

daß es sich mangels Kündigung verlängert, so tritt die Verlängerung ein, wenn es nicht nach den Vorschriften des § 565 gekündigt wird.

Ist ein Mietverhältnis über Wohnraum unter einer auflösenden Bedingung geschlossen, so gilt es nach Eintritt der Bedingung als auf unbestimmte Zeit verlängert.

Auf eine abweichende Vereinbarung kann sich der Vermieter nur berufen, wenn Wohnraum zu nur vorübergehendem Gebrauch vermietet ist.

§ 565 b

Bei Wohnraum, der mit Rücksicht auf das Bestehen eines Dienstverhältnisses vermietet ist, kann sich der Vermieter auf eine Vereinbarung, nach der das Mietverhältnis mit dem Dienstverhältnis endet oder von der Beendigung des Dienstverhältnisses an ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist oder unter Einhaltung einer kürzeren als der nach § 565 Abs. 2 maßgebenden Frist gekündigt werden kann, berufen, wenn durch das Fortbestehen des Mietverhältnisses die betrieblichen Interessen erheblich beeinträchtigt würden, es sei denn, daß überwiegende Interessen des Mieters entgegenstehen. Kann sich der Vermieter auf die Vereinbarung berufen, so gelten die §§ 556 a, 556 b nicht.

§ 565 c

Ist Wohnraum im Rahmen eines Dienstverhältnisses überlassen, so gelten für die Beendigung des Rechtsverhältnisses hinsichtlich des Wohnraums die Vorschriften über die Miete entsprechend, wenn der zur Dienstleistung Verpflichtete den Wohnraum ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat oder in dem Wohnraum mit seiner Familie einen eigenen Hausstand führt."

16. In § 569 wird folgender Satz 3 angefügt:

 „§§ 569 a, 569 b bleiben unberührt."

17. Nach § 569 werden folgende §§ 569 a und 569 b eingefügt:

„§ 569 a

In ein Mietverhältnis über Wohnraum, in dem der Mieter mit seinem Ehegatten den gemeinsamen Hausstand führt, tritt mit dem Tode des Mieters der Ehegatte ein. Erklärt der Ehegatte binnen eines Monats, nachdem er von dem Tode des Mieters Kenntnis erlangt hat, dem Vermieter gegenüber, daß er das Mietverhältnis nicht fortsetzen will, so gilt sein Eintritt in das Mietverhältnis als nicht erfolgt; § 206 gilt entsprechend.

Wird in dem Wohnraum ein gemeinsamer Hausstand nicht mit einem Ehegatten, wohl aber mit anderen Familienangehörigen geführt, so treten diese mit dem Tode des Mieters in das Mietverhältnis ein. Das gleiche gilt, wenn der Mieter einen gemeinsamen Hausstand mit seinem Ehegatten und anderen Familienangehörigen geführt hat und der Ehegatte in das Mietverhältnis nicht eintritt. Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend; jeder der Familienangehörigen kann die Erklärung für sich abgeben. Mehrere Familienangehörige können die Rechte aus dem Mietverhältnis nur gemeinsam ausüben. Für die Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis haften sie als Gesamtschuldner.

Der Ehegatte oder die Familienangehörigen haften, wenn sie in das Mietverhältnis eingetreten sind, neben dem Erben für die bis zum Tode des Mieters entstandenen Verbindlichkeiten als Gesamtschuldner; im Verhältnis zu dem Ehegatten oder den Familienangehörigen haftet der Erbe allein.

Hat der Mieter den Mietzins für einen nach seinem Tode liegenden Zeitraum im voraus entrichtet und treten sein Ehegatte oder Familienangehörige in das Mietverhältnis ein, so sind sie verpflichtet, dem Erben dasjenige herauszugeben, was sie infolge der Vorausentrichtung des Mietzinses ersparen oder erlangen.

Kann dem Vermieter nicht zugemutet werden, das Mietverhältnis mit dem Ehegatten oder den Familienangehörigen fortzusetzen, so ist er berechtigt, das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen; die Kündigung kann nur für den ersten Termin erfolgen, für den sie zulässig ist.

Treten in ein Mietverhältnis über Wohnraum der Ehegatte oder andere Familienangehörige nicht ein, so wird es mit dem Erben fortgesetzt. Sowohl der Erbe als der Vermieter sind berechtigt, das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen; die Kündigung kann nur für den ersten Termin erfolgen, für den sie zulässig ist.

§ 569 b

Ein Mietverhältnis über Wohnraum, den Eheleute gemeinschaftlich gemietet haben und in dem sie den gemeinsamen Hausstand führen, wird beim Tode eines Ehegatten mit dem überlebenden Ehegatten fortgesetzt. § 569 a Abs. 3, 4 gilt entsprechend. Der überlebende Ehegatte kann das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen; die Kündigung kann nur für den ersten Termin erfolgen, für den sie zulässig ist."

18. Nach § 570 wird folgender § 570 a eingefügt:

„§ 570 a

Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum gelten, wenn der Wohnraum an den Mieter überlassen ist, für ein vereinbartes Rücktrittsrecht die Vorschriften dieses Titels über die Kündigung und ihre Folgen entsprechend."

19. § 580 wird wie folgt gefaßt:

„§ 580

Die Vorschriften über die Miete von Grundstücken gelten, soweit nicht ein anderes be-

stimmt ist, auch für die Miete von Wohnräumen und anderen Räumen."

Artikel II

Änderung der Zivilprozeßordnung

Die Zivilprozeßordnung wird wie folgt geändert:

1. § 257 wird wie folgt gefaßt:

„§ 257

Ist die Geltendmachung einer nicht von einer Gegenleistung abhängigen Geldforderung oder die Geltendmachung des Anspruchs auf Räumung eines Grundstücks oder eines Raumes, der anderen als Wohnzwecken dient, an den Eintritt eines Kalendertags geknüpft, so kann Klage auf künftige Zahlung oder Räumung erhoben werden."

2. Nach § 308 wird folgender § 308 a eingefügt:

„§ 308 a

(1) Erachtet das Gericht in einer Streitigkeit zwischen dem Vermieter und dem Mieter oder dem Mieter und dem Untermieter wegen Räumung von Wohnraum den Räumungsanspruch für unbegründet, weil der Mieter nach den §§ 556 a, 556 b des Bürgerlichen Gesetzbuchs eine Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen kann, so hat es in dem Urteil auch ohne Antrag auszusprechen, für welche Dauer und unter welchen Änderungen der Vertragsbedingungen das Mietverhältnis fortgesetzt wird. Vor dem Ausspruch sind die Parteien zu hören.

(2) Der Ausspruch ist selbständig anfechtbar."

3. In § 709 Nr. 1 werden zwischen den Worten „Räumung" und „sowie" folgende Worte eingefügt:

„, wegen Fortsetzung des Mietverhältnisses über Wohnraum auf Grund der §§ 556 a, 556 b des Bürgerlichen Gesetzbuchs".

4. § 721 wird wie folgt gefaßt:

„§ 721

(1) Wird auf Räumung von Wohnraum erkannt, so kann das Gericht auf Antrag oder von Amts wegen dem Schuldner eine den Umständen nach angemessene Räumungsfrist gewähren. Der Antrag ist vor dem Schluß der mündlichen Verhandlung zu stellen, auf die das Urteil ergeht. Ist der Antrag bei der Entscheidung übergangen, so gilt § 321; bis zur Entscheidung kann das Gericht auf Antrag die Zwangsvollstreckung wegen des Räumungsanspruchs einstweilen einstellen.

(2) Die Räumungsfrist kann auf Antrag verlängert oder verkürzt werden. Der Antrag auf Verlängerung ist spätestens eine Woche vor Ablauf der Räumungsfrist zu stellen. Über den Antrag entscheidet das Gericht erster Instanz, solange die Sache in der Berufungsinstanz anhängig ist, das Berufungsgericht. Die Entscheidung kann ohne mündliche Verhandlung ergehen.

(3) Die Räumungsfrist darf insgesamt nicht mehr als ein Jahr betragen. Die Jahresfrist rechnet vom Tage der Rechtskraft des Urteils oder, wenn nach einem Urteil auf künftige Räumung an einem späteren Tage zu räumen ist, von diesem Tage an.

(4) Die sofortige Beschwerde findet statt

1. gegen Urteile, durch die auf Räumung von Wohnraum erkannt ist, wenn sich das Rechtsmittel lediglich gegen die Versagung, Gewährung oder Bemessung einer Räumungsfrist richtet;
2. gegen Beschlüsse über Anträge nach Absatz 2.

Hat das Berufungsgericht entschieden, so ist die Beschwerde unzulässig. Eine weitere Beschwerde findet nicht statt."

5. Nach § 794 wird folgender § 794 a eingefügt:

„§ 794 a

(1) Hat sich der Schuldner in einem Vergleich, aus dem die Zwangsvollstreckung stattfindet, zur Räumung von Wohnraum verpflichtet, so kann ihm das Amtsgericht, in dessen Bezirk der Wohnraum belegen ist, auf Antrag eine den Umständen nach angemessene Räumungsfrist bewilligen. Die Entscheidung kann ohne mündliche Verhandlung ergehen.

(2) Die Räumungsfrist kann auf Antrag verlängert oder verkürzt werden. Der Antrag auf Verlängerung ist spätestens eine Woche vor Ablauf der Räumungsfrist zu stellen.

(3) Die Räumungsfrist darf insgesamt nicht mehr als ein Jahr, gerechnet vom Tage des Abschlusses des Vergleichs, betragen. Ist nach dem Vergleich an einem späteren Tage zu räumen, so rechnet die Frist von diesem Tage an.

(4) Gegen die Entscheidung des Amtsgerichts findet die sofortige Beschwerde statt. Eine weitere Beschwerde ist unzulässig."

6. In § 795 werden anstelle der Worte „in dem vorstehenden Paragraphen" die Worte „in § 794" gesetzt.

7. Nach § 940 wird folgender § 940 a eingefügt:

„§ 940 a

Die Räumung von Wohnraum darf durch einstweilige Verfügung nur wegen verbotener Eigenmacht angeordnet werden."

Artikel III

Änderung sonstiger Gesetze

1. In § 23 Nr. 2 Buchstabe a und § 200 Abs. 2 Nr. 4 des Gerichtsverfassungsgesetzes werden zwischen den Worten „Räumung" und „sowie" folgende Worte eingefügt:

   „, wegen Fortsetzung des Mietverhältnisses über Wohnraum auf Grund der §§ 556 a 556 b des Bürgerlichen Gesetzbuchs".

2. Artikel X § 8 Nr. 1 des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 389) wird wie folgt geändert:

   a) Im Satz 2 wird unter Ersetzung des Punktes durch ein Semikolon folgender Halbsatz angefügt:

      „auf die Kündigung ist das neue Recht anzuwenden."

   b) Folgender Satz 3 wird angefügt:

      „Die Frist für die Erklärung des Widerspruchs nach §§ 556 a, 556 b des Bürgerlichen Gesetzbuchs läuft nicht ab, bevor der Mieter erneut zur Hauptsache verhandelt hat."

3. In § 38 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 389, 418) wird folgender Absatz 2 angefügt:

   „(2) Die §§ 30, 31 treten zusammen mit dem Mieterschutzgesetz außer Kraft; in Gebieten, in denen das Mieterschutzgesetz nach seinem § 54 Abs. 2, 3 nicht mehr anzuwenden ist, sind auch die §§ 30, 31 nicht mehr anzuwenden."

4. Der § 50 Satz 1 der Bundesgebührenordnung für Rechtsanwälte vom 26. Juli 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 861, 907) wird wie folgt gefaßt:

   „Im Verfahren vor dem Prozeßgericht oder dem Amtsgericht auf Bewilligung, Verlängerung oder Verkürzung einer Räumungsfrist (§§ 721, 794 a der Zivilprozeßordnung) erhält der Rechtsanwalt drei Zehntel der in § 31 bestimmten Gebühren, wenn das Verfahren mit dem Verfahren über die Hauptsache nicht verbunden ist."

Artikel IV

Schlußvorschriften

§ 1

Ein Mietverhältnis, das zur Zeit des Inkrafttretens dieses Gesetzes besteht, richtet sich von diesem Zeitpunkt an nach dem neuen Recht.

§ 2

Eine Räumungsfrist auf Grund § 5 a des Mieterschutzgesetzes, die in dem Zeitpunkt läuft, in dem das Mieterschutzgesetz außer Kraft tritt oder unanwendbar wird, kann nach §§ 721, 794 a der Zivilprozeßordnung verlängert oder verkürzt werden.

§ 3

(1) Die Zwangsvollstreckung aus einem Urteil, das vor dem Zeitpunkt ergangen ist, in dem die §§ 30, 31 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes außer Kraft getreten oder unanwendbar geworden sind, oder aus einem vorher geschlossenen Vergleich kann noch innerhalb eines Jahres nach diesem Zeitpunkt nach Maßgabe des bisherigen Rechts einstweilen eingestellt werden.

(2) Ein auf Grund der §§ 30, 31 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes gewährter Vollstreckungsschutz endet spätestens nach Ablauf eines Jahres, nachdem diese Vorschriften außer Kraft getreten oder unanwendbar geworden sind.

§ 4

Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung die in Artikel IV § 3 dieses Gesetzes und in § 721 Abs. 3, § 794 a Abs. 3 der Zivilprozeßordnung bestimmten Jahresfristen allgemein, für einzelne Teile des Geltungsbereichs dieses Gesetzes oder für bestimmte Arten von Mietverhältnissen oder Wohnräumen zu verlängern, wenn dies nach den wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen erforderlich ist.

§ 5

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Land Berlin. Rechtsverordnungen, die auf Grund dieses Gesetzes erlassen werden, gelten im Land Berlin nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes.

§ 6

(1) Artikel III Nr. 2 und 3 sowie Artikel IV treten am ..... in Kraft.

(2) Im übrigen tritt dieses Gesetz mit dem Außerkrafttreten des Mieterschutzgesetzes in Kraft, in den in § 54 Abs. 2, 3 des Mieterschutzgesetzes genannten Gebieten jedoch mit dem Tage, von dem an das Mieterschutzgesetz nach seinem § 54 Abs. 2, 3 nicht mehr anzuwenden ist.

Begründung

Erster Teil: Allgemeine Einleitung

I.

Bei der Verabschiedung des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 389) sind für das in Aussicht genommene neue Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches nur zwei Vorschriften zum Gesetz erhoben worden. Die sonstigen Vorschriften, welche die Regierungsvorlage des Abbaugesetzes — Drucksache 1234 der 3. Wahlperiode — für das künftige Mietrecht vorsah, konnten von dem letzten Bundestag nicht mehr verabschiedet werden.

Der Entwurf, der nunmehr vorgelegt wird, führt die durch das Abbaugesetz eingeleitete Neugestaltung des privaten Mietrechts fort. Er knüpft daran an, daß der Mieterschutz entfällt, wenn die Lage auf dem Wohnungsmarkt entspannt ist (vgl. § 54 des Mieterschutzgesetzes i. d. F. des Abbaugesetzes). Damit wird der Gedanke abgelehnt, daß ein Mietverhältnis über Wohnraum grundsätzlich nur mit Zustimmung des Mieters gelöst werden kann und der Vermieter gesetzlich eng umschriebene Tatbestände darlegen muß, um eine Auflösung des Mietverhältnisses gegen den Willen des Mieters zu erreichen. Andererseits wird die Gestaltung eines Mietverhältnisses über Wohnraum nicht völlig dem freien Spiel der Kräfte überlassen. Insbesondere wird der Mieter durch die Kündigungsfristen, die durch das Abbaugesetz in § 565 BGB neu geregelt worden sind, geschützt. Diese Kündigungsfristen sind zugunsten des Mieters Mindestfristen. Sie sollen dem Mieter ausreichend Zeit lassen, eine andere Wohnung zu finden. Sie sind um so länger, je länger das Mietverhältnis gedauert hat, je mehr also der Mieter mit der Wohnung, die er verlassen soll, verwachsen ist. In Fällen besonderer Härte kann der Mieter einer Kündigung des Vermieters widersprechen und Fortsetzung des Mietverhältnisses auf eine angemessene Zeit verlangen (§ 556 a BGB: sog. Sozialklausel).

II.

Die Vorschriften, die der Entwurf vorsieht, lassen sich in zwei Gruppen einteilen, nämlich in Vorschriften, die nicht zu rechtfertigenden Härten bei der Beendigung des Mietverhältnisses entgegenwirken, und in Vorschriften, welche die rechtlichen Beziehungen näher bestimmen, die den Vermieter und den Mieter während der Dauer des Mietverhältnisses verbinden.

1. Zu der ersten Gruppe von Vorschriften gehören namentlich die folgenden:

   Der im Mieterschutzrecht entwickelte Gedanke, daß ein Mietverhältnis über eine Wohnung sich beim Tode des Mieters mit den Familienangehörigen, die zum Hausstand des Mieters gehört haben, fortsetzt, wird in der Weise fortentwickelt, daß der überlebende Ehegatte ein bevorzugtes Eintrittsrecht erhält (Artikel I Nr. 17).

   Das Recht zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses wird näher ausgestaltet (Artikel I Nr. 9, 10). Dabei kommt in dem neuen § 554 a BGB namentlich der Gedanke der Aufrechterhaltung des Hausfriedens zum Tragen.

   Die sog. Sozialklausel wird vervollkommnet, insbesondere auf Mietverhältnisse mit bestimmtem Endtermin und auf ähnliche Mietverhältnisse erstreckt (Artikel I Nr. 12, 15).

   Auch einige prozessuale Vorschriften werden eingefügt. Durch einstweilige Verfügung soll die Räumung von Wohnraum nur wegen verbotener Eigenmacht angeordnet werden können (Artikel II Nr. 7). Eine Klage auf künftige Räumung einer Wohnung soll nur noch zugelassen werden, wenn die Besorgnis dargetan ist, daß der Schuldner sich der rechtzeitigen Räumung entziehen werde (Artikel II Nr. 1). Der bisherige Vollstreckungsschutz (§§ 30, 31 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes), der bis zu dem Wegfall des Mieterschutzes unverändert bestehen bleibt, soll von einem Räumungsschutz abgelöst werden, den der Prozeßrichter in Gestalt von Räumungsfristen gewährt (Artikel II Nr. 4). Dagegen soll die Handhabung der allgemeinen Härteklausel des § 765 a ZPO, die, wie jedem Vollstreckungsschuldner, auch dem Räumungsschuldner weiterhin zugute kommen wird, in der Hand des Vollstreckungsrichters bleiben.

   Hierher gehört auch noch die Vorschrift des neuen § 557 Abs. 2 BGB (Artikel I Nr. 13), nach der ein Mieter, der sich im Räumungsverzug befindet, davor bewahrt wird, in jedem Fall den Verzugsschaden ersetzen zu müssen. Dies hat besondere Bedeutung für den Mieter, der eine Räumungsfrist in Anspruch nimmt.

2. Die zweite Gruppe von Vorschriften behandelt namentlich die sogenannten mißbilligten Klauseln:

   Das Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches ist von dem Gedanken beherrscht, daß es den Parteien überlassen werden kann, das Mietverhältnis frei zu gestalten. Daher sieht es nur für ganz besondere Verhältnisse unabdingbare Vorschriften vor, so etwa die Vorschrift des § 544 BGB über das Kündigungsrecht des Mieters bei einer Wohnung, deren Benutzung mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden ist. Auf dieser Grundlage sind jedoch häufig Vertragsbestimmungen vereinbart worden, die für ein Mietverhältnis über eine Wohnung nicht geeignet sind. Die Bestrebungen, solchen Vereinbarungen entgegenzuwirken, reichen weit

zurück. Sie haben dazu geführt, daß von den Spitzenverbänden der Hausbesitzer und der Mieter anläßlich der Verhandlungen über den Deutschen Einheitsmietvertrag besonders ungeeignete Vertragsbestimmungen, wie sie vor allem in häufig benutzten Formularen für Wohnungsmietverträge enthalten waren, als „mißbilligte Klauseln" herausgestellt worden sind. Auch in der Rechtsprechung und dem Schrifttum ist die Neigung festzustellen, Vertragsbestimmungen nach Art der „mißbilligten Klauseln" entgegenzutreten.

Der Entwurf geht zwar von dem Grundsatz aus, daß die Parteien auch das Mietverhältnis über eine Wohnung frei gestalten können. Er führt jedoch die Rechtsentwicklung fort, indem er Vertragsbestimmungen entgegenwirkt, die mit den Grundgedanken des sozialen Mietrechts nicht zu vereinbaren sind (vgl. Artikel I Nr. 1 c, 4 a, 5 b, 6 a, 7, 8, 14).

III.

Ein Vollzug des Gesetzes durch Verwaltungsbehörden kommt nicht in Betracht. Bund, Länder oder Gemeinden werden nicht mit Kosten belastet.

Zweiter Teil: Zu den einzelnen Vorschriften

Artikel I

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Zu Nr. 1

Nach dem Entwurf eines *§ 537 Abs. 1 Satz 2* soll der Mieter wegen eines Fehlers der vermieteten Sache nur dann von der Entrichtung des Mietzinses befreit sein, wenn der Fehler die Tauglichkeit der vermieteten Sache zu dem vertragsmäßigen Gebrauch nicht nur unerheblich mindert. Der Entwurf stimmt mit § 459 Abs. 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches überein und geht von der schon bisher zu § 537 Abs. 1 vertretenen Auffassung aus, daß die Berufung auf geringfügige Mängel gegen Treu und Glauben verstoßen kann (Staudinger/Kiefersauer, 11. Aufl., RdNr. 10 zu § 537; RGR-Kommentar z. BGB, 11. Aufl., II 1 a zu § 537 unter Hinweis auf RG 12. Oktober 1906 III 64/06). Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum liegt es auch im Interesse des Hausfriedens, daß der Mieter nicht wegen geringfügiger Mängel Rechte aus § 537 Abs. 1 herleiten kann. Für Wohnraummietverhältnisse erscheint die Vorschrift auch im Hinblick darauf angezeigt, daß nach dem Entwurf eines § 537 Abs. 3 die Rechte des Mieters aus § 537 Abs. 1 nicht durch Vereinbarung eingeschränkt werden können.

Aus der Fassung des vorgesehenen § 537 Abs. 1 Satz 2 wird im übrigen deutlich, daß nicht der Mieter die Erheblichkeit der Beeinträchtigung, sondern der Vermieter die Unerheblichkeit darzutun und zu beweisen hat.

Durch den Entwurf eines neuen *Absatzes 2 Satz 1* wird klargestellt, daß für den Fall einer zugesicherten Eigenschaft der Mieter die Rechte aus § 537 auch bei einer nur unerheblichen Minderung der Tauglichkeit haben soll.

Der in dem Entwurf vorgesehene *Absatz 3* schützt den Mieter von Wohnraum gegen Vertragsklauseln, insbesondere formularmäßiger Art, nach denen seine Rechte aus den Absätzen 1 oder 2 ausgeschlossen oder eingeschränkt werden sollen. Ein völliger Ausschluß von Gewährleistungsansprüchen des Mieters bei wesentlichen Mängeln der Räume gehört zu den „mißbilligten Klauseln".

In Absatz 3 wird eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung nicht etwa als „nichtig" oder „unwirksam" bezeichnet, sondern bestimmt, daß der Vermieter sich auf eine solche Vereinbarung „nicht berufen" kann. Durch diese Fassung soll — ebenso wie durch die ähnlichen Fassungen der übrigen im Entwurf vorgesehenen Unabdingbarkeitsklauseln — klargestellt werden, daß die Regel des § 139 BGB nicht Platz greift.

Zu Nr. 2

Nach dem geltenden *§ 538* kann unter den dort bestimmten Voraussetzungen ein Mieter bei Mängel der Mietsache, „statt die im § 537 bestimmten Rechte geltend zu machen, Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen". Infolge der Verwendung des Wortes „statt" hat diese Vorschrift zu Zweifeln darüber geführt, ob ein Mieter von dem Recht der Mietminderung (§ 537) Gebrauch machen und außerdem Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen kann (Cranz, Zeitschrift für Miet- und Raumrecht, 1954 S. 1, m. weit. Nachw.). Diese Zweifel sollen durch den Entwurf dahin entschieden werden, daß der Mieter auch im Falle der Mietminderung nicht gehindert ist, Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen. Der Vorteil, den der Mieter durch eine Mietminderung erlangt hat, ist allerdings nach allgemeinen Grundsätzen bei der Bemessung des Schadensersatzes zu berücksichtigen.

Zu Nr. 3

Der Entwurf des *§ 541 a* stellt klar, inwieweit ein Mieter von Räumen Maßnahmen der genannten Art, die der Vermieter durchzuführen beabsichtigt, auch ohne besondere Vereinbarung zu dulden hat. Die neue Vorschrift lehnt sich teilweise an bisher übliche Vertragsbestimmungen an und geht im übrigen von der Rechtsprechung aus, wonach die Frage, ob ein Vermieter für die Vornahme von Arbeiten am Mietgrundstück der Einwilligung des Mieters bedarf, unter Abwägung aller Umstände des Einzelfalles zu entscheiden ist. Eine Duldungspflicht des Mieters ist nicht nur aus dem das ganze Schuldrecht beherrschenden Grundsatz von Treu und Glauben, sondern insbesondere auch aus der Erwägung bejaht worden, daß ein Mieter nicht durch seine Weigerung, Arbeiten zu dulden, dem Vermieter die Erfüllung seiner Gewährleistungspflicht unmöglich machen darf (RG, JR 1926 Nr. 561; LG Oldenburg, Niedersächs. Rechtspflege 1953 S. 202; LG Saarbrükken, NJW 1956 S. 637; LG Frankenthal, MDR 1957 S. 42).

Nach *Absatz 1* hat der Mieter bauliche Veränderungen, das Anbringen von Einrichtungen und ähnliche

Maßnahmen uneingeschränkt zu dulden, wenn und soweit sie zur Erhaltung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes erforderlich sind. Maßnahmen dagegen, die nicht zur Erhaltung, sondern zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes durchgeführt werden sollen, hat nach *Absatz 2* der Mieter nur insoweit zu dulden, als sie ihm zugemutet werden können. Bei solchen Maßnahmen, die allein der Verbesserung dienen, soll der Vermieter verpflichtet sein, dem Mieter Aufwendungen zu ersetzen, die dieser wegen der Maßnahmen machen muß; auf Verlangen soll der Vermieter verpflichtet sein, Vorschuß zu leisten.

Zu Nr. 4

Durch den neuen *Satz 2,* der dem geltenden *§ 543 Abs. 1* angefügt werden soll, wird in Ablehnung an die „mißbilligten Klauseln" das außerordentliche Kündigungsrecht des § 542 zum Schutze des Mieters von Wohnraum unabdingbar.

Der geltende § 543 *Abs. 2* soll mit Rücksicht auf den Entwurf eines neuen § 557 a hier wegfallen. Auf die Ausführungen zu Nr. 14 wird verwiesen.

Zu Nr. 5

Der Entwurf eines *§ 547 Abs. 3* übernimmt als *Satz 1* die bisher in Absatz 2 Satz 2 enthaltene Vorschrift, wonach der Mieter berechtigt ist, eine Einrichtung, mit der er die Sache versehen hat, wegzunehmen. Diese Vorschrift wird in den *Sätzen 2 und 3* des Entwurfs des § 547 Abs. 3 in Anlehnung an bisher übliche Vertragsbestimmungen und an die „mißbilligten Klauseln" ergänzt. Für Mietverhältnisse über Räume wird dem Wegnahmerecht des Mieters ein Recht des Vermieters gegenübergestellt, die von dem Mieter angebrachte Einrichtung gegen angemessene Entschädigung zu übernehmen. Diesem Übernahmerecht kann der Mieter entgegentreten, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat. Bei Mietverhältnissen über Wohnraum soll eine Vereinbarung, die zum Nachteil des Mieters von dieser Regelung abweicht, unwirksam sein.

Zu Nr. 6

Der nach dem Entwurf in *§ 549* einzufügende neue *Absatz 2* erinnert zwar an § 29 des Mieterschutzgesetzes, weicht von dieser Vorschrift aber nicht unerheblich ab. Die in das Bürgerliche Gesetzbuch einzustellende Vorschrift beruht nicht, wie § 29 des Mieterschutzgesetzes, auf zwangswirtschaftlichen Erwägungen; vielmehr wird damit ein billiger Ausgleich zwischen den Interessen des Vermieters und des Mieters angestrebt.

Der Mieter, der die gemietete Sache einem Dritten zum Gebrauch überlassen will, ist nach dem geltenden § 549 Abs. 1 Satz 2 berechtigt, das Mietverhältnis vorzeitig zu kündigen, wenn der Vermieter die nach Absatz 1 Satz 1 erforderliche Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung verweigert; der Mieter hat dieses Kündigungsrecht nur dann nicht, wenn in der Person des Dritten, dem er den Gebrauch überlassen soll, ein wichtiger Grund vorliegt. Der Mieter von Wohnraum wird jedoch nach dem Entwurf eines neuen § 549 Abs. 2 nicht darauf angewiesen sein, von diesem Kündigungsrecht Gebrauch zu machen, wenn er nach dem Abschluß des Mietvertrages ein dringendes Interesse an einer Gebrauchsüberlassung erlangt; für diesen Fall soll er vielmehr grundsätzlich gegen den Vermieter einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis haben. Dieser Anspruch soll jedoch nicht bestehen, wenn unter Berücksichtigung aller Umstände dem Vermieter die Gebrauchsüberlassung nicht zuzumuten ist. Der Entwurf hebt hervor, daß dem Vermieter die Gebrauchsüberlassung insbesondere dann unzumutbar ist, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt (vgl. Abs. 1 Satz 2) oder wenn der Mietraum durch die Gebrauchsüberlassung an den Dritten übermäßig belegt würde.

Der neue § 549 Abs. 2 soll nur eingreifen, wenn der Mieter einen Teil des Mietraumes, nicht dagegen, wenn der Mieter den ganzen Mietraum einem Dritten überlassen will. Für den letzteren Fall erscheint es nicht angebracht, den Vermieter durch eine unabdingbare Vorschrift zur Erteilung der Erlaubnis zu verpflichten; den berechtigten Interessen des Mieters wird hier durch das Kündigungsrecht, das ihm nach Absatz 1 Satz 2 gegeben ist, genügt.

Durch die Fassung des vorgesehenen § 549 Abs. 2 wird im übrigen die Darlegungs- und Beweislast deutlich. Der Mieter hat die Umstände darzutun und zu beweisen, aus denen sich sein dringendes Interesse ergibt. Den Vermieter trifft die Darlegungs- und Beweislast dafür, daß die Gebrauchsüberlassung ihm nicht zugemutet werden kann.

Die neue Vorschrift ist zum Schutze des Mieters unabdingbar ausgestaltet.

Zu Nr. 7

Der Entwurf eines *§ 550 a* wendet sich gegen Vertragsbestimmungen, nach denen ein Mieter von Wohnraum zu Vertragsstrafen verpflichtet werden soll.

Zu Nr. 8

Als *§ 552 a* soll in das Bürgerliche Gesetzbuch eine Vorschrift eingestellt werden, mit der die Grundgedanken des bisher geltenden § 28 des Mieterschutzgesetzes für Mietverhältnisse über Wohnraum weiterentwickelt werden. § 552 a beschränkt die Wirksamkeit von einigen typischen Vertragsbestimmungen, durch die in einer zu mißbilligenden Weise ausgeschlossen oder eingeschränkt werden sollen:

a) das Recht des Mieters, mit einer Forderung aus dem Mietverhältnis gegen die Mietzinsforderung aufzurechnen;

b) das Recht des Mieters, wegen einer Forderung der vorgenannten Art ein Zurückhaltungsrecht auszuüben.

Anders als § 28 des Mieterschutzgesetzes bezieht sich der Entwurf eines § 552 a nicht nur auf Ersatzforderungen des Mieters nach § 538 des Bürger-

lichen Gesetzbuches, sondern auf alle Forderungen des Mieters, die aus dem Mietverhältnis erwachsen.

Ebenso wie § 28 des Mieterschutzgesetzes wahrt der Entwurf die Rechte des Mieters, wenn dieser seine Absicht, aufzurechnen oder das Zurückbehaltungsrecht auszuüben, dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit des Mietzinses angezeigt hat. Damit wird auch den berechtigten Interessen des Vermieters in angemessener Weise Rechnung getragen.

§ 28 des Mieterschutzgesetzes enthält eine solche Regelung auch hinsichtlich der Rechte des Mieters aus § 537 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Insoweit ist auf den Entwurf des § 537 Abs. 3 zu verweisen.

Zu Nr. 9

In dem neugefaßten *§ 554 Abs. 1* kommt für alle Mietverhältnisse der in der Rechtsprechung unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben entwikkelte Grundsatz zum Ausdruck, daß wegen nur unerheblicher Rückstände nicht fristlos gekündigt werden kann (RGZ 86, 334). Für Mietverhältnisse über Wohnraum, der nicht zu nur vorübergehendem Gebrauch vermietet ist, wird besonders bestimmt, daß der Rückstand mindestens einer Monatsmiete gleichkommen muß.

Eine besondere Vorschrift über die Bedeutung des Rechtsirrtums (vgl. § 3 Abs. 2 des Mieterschutzgesetzes) kann in § 554 nicht angezeigt erscheinen; denn schon nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen treten Verzugsfolgen nicht ein, wenn der Schuldner deswegen nicht geleistet hat, weil er bei Wahrung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt einem Rechtsirrtum unterlegen ist (BGH LM Nr. 1 zu § 285 BGB, an die jüngere Rechtsprechung des RG anknüpfend; RGR-Kommentar z. BGB, 11. Aufl., Anm. 9 zu § 285 BGB; Soergel/Siebert, 9. Aufl., RdNr. 11 zu § 276 BGB; Staudinger/Kiefersauer, 11. Aufl., RdNr. 3 zu § 554 BGB).

Absatz 2 des Entwurfs entspricht dem bisherigen Recht.

Der neue *Absatz 3* greift den im § 3 Abs. 3 des Mieterschutzgesetzes entwickelten Gedanken eines Nachholungsrechts des Mieters auf. Die Kündigung soll nach dem Entwurf unwirksam werden, wenn der Mieter den Vermieter innerhalb eines Monats nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs befriedigt oder wenn innerhalb dieser Frist eine öffentliche Stelle sich dem Vermieter gegenüber zur Befriedigung verpflichtet. Klargestellt ist, daß die Befriedigung des Vermieters oder die Verpflichtung der öffentlichen Stelle nicht nur wegen der Rückstände erfolgt sein muß, die Anlaß zu der Kündigung gegeben haben, sondern auch hinsichtlich einer gemäß § 557 Abs. 1 fällig gewordenen Entschädigung für die weitere Benutzung des Wohnraumes. Dagegen bezieht sich die Vorschrift nicht auf eine darüber hinausgehende Schadensersatzforderung des Vermieters nach § 557 Abs. 2. Nach Absatz 3 Satz 2 ist die Vorschrift nicht anzuwenden, wenn sie bereits einmal zur Unwirksamkeit einer Kündigung, die innerhalb der letzten zwei Jahre ausgesprochen worden ist, geführt hat. Durch *Absatz 4* sollen Vereinbarungen ausgeschlossen werden, die bei Mietverhältnissen über Wohnraum zum Nachteil des Mieters von den in den Absätzen 1 bis 3 vorgesehenen Vorschriften abweichen.

Zu Nr. 10

Für Mietverhältnisse über Räume stellt der Entwurf eines neuen *§ 554 a* neben die besonderen Vorschriften der §§ 542, 544, 553, 554 eine allgemeine Vorschrift, nach der das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden kann, wenn ein Vertragsteil seine Verpflichtungen schuldhaft derart verletzt, daß dem anderen Vertragsteil die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Dabei wird der besonders wichtige Fall hervorgehoben, daß ein Vertragsteil den Hausfrieden nachhaltig stört. Damit umfaßt § 554 a die praktisch bedeutsamsten Fälle, in denen bisher schon die Rechtsprechung eine Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zugelassen hat (BGH, NJW 1951 S. 836; BGH, ZMR 1960 S. 10; BGH, MDR 1961 S. 226 = ZMR 1961 S. 103). Während nach §§ 542, 544 nur eine Kündigung des Mieters und nach §§ 553, 554 nur eine Kündigung des Vermieters in Betracht kommt, läßt § 554 a eine Kündigung des Vermieters oder des Mieters zu, wenn der andere Teil seine Verpflichtungen schuldhaft verletzt hat. Die Verantwortlichkeit des Vermieters oder Mieters für das Verhalten anderer Personen bestimmt sich nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen (vgl. insbesondere § 278 BGB).

Der neue *§ 554 b* soll — in Anlehnung an die „mißbilligten Klauseln" — für Mietverhältnisse über Wohnraum Vertragsbestimmungen, insbesondere auch formularmäßiger Art, entgegenwirken, nach denen der Vermieter aus anderen als den im Gesetz genannten Gründen zu einer fristlosen Kündigung berechtigt sein soll. Auf die in dem Entwurf eines § 565 b für einen Sonderfall vorgesehene Ausnahme wird hingewiesen.

Zu Nr. 11

Der geltende *§ 555* soll mit Rücksicht auf den Entwurf eines neuen § 557 a hier wegfallen. Auf die Ausführungen zu Nr. 14 wird verwiesen.

Zu Nr. 12

Die Sozialklausel des § 556 a trifft unmittelbar nur zu, wenn ein Mietverhältnis durch eine Kündigung beendigt wird. Durch den Entwurf eines *§ 556 b Abs. 1 Satz 1* werden die Vorschriften des § 556 a auf Mietverhältnisse, die auf bestimmte Zeit eingegangen sind, erstreckt. *Satz 2* des neuen § 556 b Abs. 1 bestimmt hierfür die Widerspruchsfrist.

Absatz 2 stellt klar, daß bei Mietverhältnissen über Wohnraum, den der Vermieter ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, die Vorschrift des § 556 a nur dann gelten soll, wenn der Wohnraum zum dauernden Gebrauch für eine Familie überlassen ist.

Zu Nr. 13

Der neue *§ 557 Abs. 2* schränkt Schadensersatzansprüche ein, denen ein Mieter von Wohnraum ausgesetzt sein könnte. Danach hat ein Mieter, der nicht selbst gekündigt hat, wegen der Vorenthaltung des Raumes einen über Absatz 1 hinausgehenden Schaden nur insoweit zu ersetzen, als die Billigkeit nach den Umständen eine Schadloshaltung erfordert. Diese Einschränkung ist aus sozialen Rücksichten geboten und daher unabdingbar ausgestaltet. Insbesondere würde durch eine uneingeschränkte Schadensersatzpflicht ein Widerspruch des Mieters gegen den Ablauf des Mietverhältnisses (§ 556 a und Entwurf des § 556 b) häufig mit einem allzu großen finanziellen Wagnis verbunden sein.

Zu Nr. 14

Der Entwurf eines *§ 557 a Abs. 1* sieht allgemein vor, daß der Vermieter einen für die Zeit nach der Beendigung des Mietverhältnisses im voraus gezahlten Mietzins zurückzuzahlen hat. Er umfaßt daher auch die Beendigung des Mietverhältnisses durch fristlose Kündigung, für die schon bisher in § 543 Abs. 2 und § 555 entsprechende Vorschriften bestanden haben.

Die Rückzahlungsverpflichtung soll sich grundsätzlich nach den Vorschriften über den Rücktritt vom Vertrag (§ 347) bestimmen, in einigen Fällen dagegen nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung.

Endet ein Mietverhältnis, das auf unbestimmte Zeit eingegangen ist, durch eine Kündigung unter Einhaltung der Kündigungsfrist, so hat der Vermieter den auf die Zeit nach der Beendigung des Mietverhältnisses entfallenden Mietzins ohne Rücksicht darauf zurückzuerstatten, ob der Vermieter oder Mieter die Kündigung ausgesprochen hat. Die Verpflichtung zur Rückzahlung richtet sich hier nach den Grundsätzen, die für die Ausübung eines vertragsmäßigen Rücktrittsrechts bestehen. Denn die Interessenlage ist die gleiche. Ebenso wie mit der Ausübung eines solchen Rücktrittsrechts muß bei einem auf unbestimmte Zeit eingegangenen Mietverhältnis mit einer Kündigung nach § 565 stets gerechnet werden. Entsprechend § 347 BGB ist der zurückzuzahlende Betrag auch zu verzinsen.

Endet dagegen das Mietverhältnis durch eine Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist, so soll es darauf ankommen, ob der Vermieter den Kündigungsgrund zu vertreten hat. Ist dies der Fall, so haftet er nach den strengen Maßstäben des § 347, wenn nicht, nur nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung. Hier folgt der Entwurf den Grundsätzen, die schon nach geltendem Recht für die außerordentliche Kündigung und die vergleichbaren Fälle eines gesetzlichen Rücktrittsrechts bestehen (vgl. § 543 Abs. 2, § 628 Abs. 1 Satz 3; ferner auch § 327 Satz 2). Durch den Entwurf wird gleichzeitig die teilweise abweichende Vorschrift des bisherigen § 555 berichtigt, dessen Fassung anscheinend auf einem Redaktionsversehen beruht (vgl. Lorenz, Juristenzeitung 1959 S. 467). — Diese Regelung soll auch Platz greifen, wenn das Mietverhältnis zwar durch eine Kündigung unter Einhaltung einer Kündigungsfrist endet, der Kündigende aber zur Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist berechtigt war.

In den Fällen, in denen von dem gesetzlich begründeten Recht, das Mietverhältnis durch eine vorzeitige Kündigung unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu beenden, Gebrauch gemacht wird, soll nach dem Entwurf der Vermieter ebenfalls nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung haften. Auch dies entspricht den vorerwähnten Grundsätzen.

Absatz 2 läßt bei Mietverhältnissen über Wohnraum abweichende Vereinbarungen nicht zum Nachteil des Mieters zu.

Zu Nr. 15

Nach dem Entwurf eines *§ 565 a Abs. 1* soll bei Mietverhältnissen über Wohnräume, die auf bestimmte Zeit mit einer Verlängerungsklausel eingegangen sind, jeweils die vertraglich vorgesehene Verlängerung des Mietverhältnisses eintreten, wenn es nicht nach den Vorschriften des § 565 gekündigt wird. Der Vermieter, der eine Verlängerung des Mietverhältnisses vermeiden will, muß also unter Einhaltung der Kündigungsfrist nach § 565 auf einen Zeitpunkt, zu dem das Mietverhältnis vereinbarungsgemäß ablaufen kann, kündigen. Auf diese Weise wird auch bei solchen Mietverhältnissen dem Mieter die lange Abwicklungsfrist zuteil, die für Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit durch § 565 Abs. 2 (in der Fassung des Artikels VI des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht) gewährt ist. Darüber hinaus wird dadurch gewährleistet, daß auch die Sozialklausel des § 556 a zum Tragen kommt.

Absatz 2 läßt einem Mieter, dessen Mietverhältnis über Wohnraum auflösend bedingt ist, vom Eintritt der Bedingung an die Kündigungsfristen des § 565 Abs. 2 und die Sozialklausel des § 556 a zuteil werden. Auf die für einen Sonderfall getroffene Vorschrift des § 565 b wird hingewiesen.

Gemäß *Absatz 3* sind von den Absätzen 1 und 2 zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarungen nur zulässig, wenn der Wohnraum zu nur vorübergehendem Gebrauch vermietet ist. Im übrigen sei auch auf § 565 b hingewiesen.

§ 565 b behandelt Mietverhältnisse über Wohnraum, der mit Rücksicht auf das Bestehen eines Dienstverhältnisses vermietet ist.

Für ein solches Mietverhältnis über eine Werkwohnung bestehen, solange das Dienstverhältnis läuft, grundsätzlich keine Besonderheiten. Es wird allerdings nach den getroffenen Vereinbarungen oder sonst nach den Umständen in aller Regel davon auszugehen sein, daß der Vermieter das Mietverhältnis nicht für einen früheren Zeitpunkt als den der Beendigung des Dienstverhältnisses kündigen kann.

Für den Fall, daß das Dienstverhältnis, das Anlaß zur Vermietung der Werkwohnung gegeben hat, beendet ist, enthält § 565 b eine besondere Bestimmung. Die Vorschrift läßt Vereinbarungen über eine

alsbaldige Beendigung auch des Mietverhältnisses über die zweckgebundene Werkwohnung insoweit wirksam sein, als dies erforderlich ist, um eine erhebliche Beeinträchtigung der Interessen des Dienstberechtigten zu vermeiden.

Bei *§ 565 c* werden die sogenannten Werkdienstwohnungen hinsichtlich der Beendigung des Rechtsverhältnisses über den Wohnraum den sogenannten Werkmietwohnungen gleichgestellt. Insbesondere gelten danach hinsichtlich des Wohnraums, der im Rahmen eines Arbeitsverhältnisses überlassen ist, die mietrechtlichen Kündigungsfristen; ferner gilt auch § 565 b.

Zu Nr. 16 und Nr. 17

Der Entwurf für § 569 Satz 3 und §§ 569 a, 569 b lehnt sich an die Grundgedanken des § 19 des Mieterschutzgesetzes an.

§ 569 a Abs. 1, 2 sieht vor, daß ein Mietverhältnis über Wohnraum beim Tode des Mieters grundsätzlich nicht wie der übrige Nachlaß auf den Erben übergeht, sondern daß der Ehegatte, der in den Räumen mit dem Verstorbenen den gemeinsamen Hausstand geführt hat, in das Mietverhältnis eintritt. Wenn der Mieter in den Räumen nicht mit einem Ehegatten, wohl aber mit anderen Familienangehörigen einen gemeinsamen Hausstand geführt hat, sollen diese Familienangehörigen in das Mietverhältnis eintreten. Der überlebende Ehegatte und die Familienangehörigen können den Eintritt in das Mietverhältnis durch Erklärung gegenüber dem Vermieter ablehnen. Lehnt der überlebende Ehegatte ab, so treten die anderen Familienangehörigen, die mit dem Verstorbenen einen gemeinsamen Hausstand geführt haben, in das Mietverhältnis ein; sie können aber auch in diesem Fall den Eintritt in das Mietverhältnis durch Erklärung gegenüber dem Vermieter ablehnen. Diese Regelung gibt dem überlebenden Ehegatten einen Vorrang gegenüber den übrigen Familienangehörigen.

Haben die Ehegatten gemeinschaftlich gemietet, so wird nach *§ 569 b Satz 1* das Mietverhältnis mit dem überlebenden Ehegatten allein fortgesetzt. Da der überlebende Ehegatte hier selbst gemietet hat, kann er die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht ablehnen. Er kann jedoch das Mietverhältnis vorzeitig unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen.

Dem Vermieter wird durch *§ 569 a Abs. 5* ein Recht zur vorzeitigen Kündigung unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zuerkannt, wenn ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Ein solches Kündigungsrecht besteht jedoch nicht, wenn Ehegatten gemeinschaftlich gemietet haben und einer von ihnen stirbt.

Im *§ 569 a Abs. 3* wird die bisher zweifelhafte Frage der Haftung für rückständige Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis geklärt. Der Ehegatte oder die Familienangehörigen, die in das Mietverhältnis eintreten, haften hiernach dem Vermieter gegenüber neben dem Erben für die rückständigen Verpflichtungen des Verstorbenen aus dem Mietverhältnis. Der Erbe haftet jedoch im Verhältnis zu dem Ehegatten oder den Familienangehörigen allein. Für den Ehegatten, der Mitmieter war, ist in *§ 569 b Satz 2* Entsprechendes hinsichtlich der Verbindlichkeiten vorgesehen, die im Innenverhältnis den verstorbenen Ehegatten getroffen haben.

Nach *§ 569 a Abs. 4* haben der Ehegatte oder die Familienangehörigen mit dem Erben den Vorteil auszugleichen, den sie durch Mietvorauszahlungen des Verstorbenen erlangen. Diese Regelung soll gemäß *§ 569 b Satz 2* entsprechend für den Ehegatten, der Mitmieter war, hinsichtlich der Vorteile aus Mietvorauszahlungen gelten, die der überlebende Ehegatte durch den Zuwachs des Anteils des verstorbenen Ehegatten erlangt.

Zu Nr. 18

Der Entwurf eines neuen *§ 570 a* stellt die Ausübung eines vertraglich vorbehaltenen Rücktrittsrechts der Kündigung für den Fall gleich, daß der Wohnraum dem Mieter bereits überlassen ist. Hierdurch kommen dem Mieter auch bei der Ausübung eines Rücktrittrechts die Kündigungsfristen des § 565 Abs. 2 und die Sozialklausel des § 556 a zugute.

Zu Nr. 19

In der Neufassung des *§ 580* werden die besonderen Vorschriften, die der Entwurf für Wohnräume und andere Räume vorsieht, ausdrücklich vorbehalten.

Artikel II

Änderung der Zivilprozeßordnung

Zu Nr. 1

In der Regel kann eine Klage auf künftige Leistung nur erhoben werden, wenn den Umständen nach die Besorgnis gerechtfertigt ist, daß der Schuldner sich der rechtzeitigen Leistung entziehen werde (§ 259 ZPO). Nach § 257 ZPO bedarf es jedoch für eine Klage auf künftige Räumung eines Grundstücks, eines Wohnraums oder eines anderen Raumes der Darlegung, daß sich der Schuldner der rechtzeitigen Leistung entziehen werde, nicht, wenn der Räumungsanspruch an den Eintritt eines Kalendertages geknüpft ist. Diese Voraussetzung ist nicht nur gegeben, wenn ein auf bestimmte Zeit eingegangenes Mietverhältnis abläuft, sondern auch, wenn ein auf unbestimmte Zeit eingegangenes Mietverhältnis gekündigt ist. Eine so weitgehende Zulassung von Klagen auf künftige Räumung von Wohnraum läßt sich mit den Grundgedanken des sozialen Mietrechts nicht vereinbaren. Der Entwurf schlägt daher vor, § 257 ZPO dahin zu ändern, daß er auf eine Klage auf künftige Räumung von Wohnraum nicht mehr anzuwenden ist. Diese Änderung bewirkt, daß die Regel des § 259 ZPO für Wohnraum allgemein zum Tragen kommt, so daß eine Klage auf künftige Räumung von Wohnraum nur erhoben werden kann, wenn die Besorgnis gerechtfertigt ist, daß sich der Schuldner der rechtzeitigen Räumung entziehen werde.

Zu Nr. 2

Nach dem geltenden § 308 Abs. 1 ZPO ist das Gericht nicht befugt, einer Partei etwas zuzusprechen, was nicht beantragt ist. Hiernach kann das Gericht, das eine Räumungsklage abweist, weil der Mieter nach § 556 a BGB oder nach dem im Entwurf vorgesehenen § 556 b BGB eine Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen kann, nicht ohne weiteres zugleich aussprechen, für welche Zeit und unter welchen Änderungen der Vertragsbedingungen das Mietverhältnis fortgesetzt wird. Vielmehr ist das Gericht zu einem solchen Ausspruch nach geltendem Recht nur in der Lage, wenn etwa eine dahingehende Widerklage erhoben worden ist. Als neuer *§ 308 a Abs. 1 ZPO* wird eine Vorschrift vorgeschlagen, nach der das Gericht diesen Ausspruch auch ohne Antrag zu treffen hat. Diese Vorschrift dient dem Rechtsfrieden. Den Parteien wird hiermit bei der Abweisung der Räumungsklage Klarheit darüber verschafft, wie lange und unter welchen Bedingungen das Mietverhältnis sich fortsetzt. Das Gericht ist zu einer solchen Entscheidung ohne erheblichen Mehraufwand auch in der Lage, da es schon für die auf Abweisung des Räumungsanspruchs lautende Entscheidung fast alle Umstände feststellen muß, die nach den §§ 556 a, 556 b BGB für den Ausspruch über die Fortsetzung des Mietverhältnisses maßgebend sind. *Absatz 2* des Entwurfs eines § 308 a ZPO sieht zur Vermeidung von Zweifeln vor, daß der Ausspruch über die Fortsetzung des Mietverhältnisses selbständig anfechtbar ist.

Zu Nr. 3

§ 709 Nr. 1 ZPO betrifft Streitigkeiten zwischen dem Vermieter und dem Mieter oder Untermieter von Wohnräumen sowie zwischen dem Mieter und dem Untermieter solcher Räume wegen Räumung. Ebenso wie bei den entsprechenden Vorschriften in § 23 Nr. 2 Buchstabe a und § 200 Abs. 2 Nr. 4 des Gerichtsverfassungsgesetzes sollen die damit in engem Zusammenhang stehenden Streitigkeiten wegen Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 556 a BGB und dem Entwurf eines § 556 b BGB einbezogen werden.

Zu Nr. 4

Der *§ 721 ZPO* wird nach dem Entwurf in Anlehnung an die Grundgedanken des bisher geltenden § 5 a des Mieterschutzgesetzes umgestaltet. Das Prozeßgericht hat bei der Entscheidung über den Räumungsanspruch häufig auch zu berücksichtigen, ob der Mieter innerhalb einer angemessenen Frist anderweitig untergebracht werden kann. Es erscheint daher erforderlich, dem Prozeßgericht auch die Entscheidung über die Versagung, Gewährung, Verlängerung und Verkürzung von Räumungsfristen zu übertragen.

Wenn lediglich diese Entscheidungen angefochten werden, soll nicht die Berufung, sondern die sofortige Beschwerde gegeben sein. Mit der sofortigen Beschwerde soll aber nicht ein Gericht angegangen werden, das mit dem Räumungsprozeß als solchem nicht befaßt werden kann. Die sofortige Beschwerde soll daher nicht geggeben sein, wenn das Berufungsgericht den Beschluß erlassen hat; auch die weitere Beschwerde soll deshalb ausgeschlossen sein.

Zu Nr. 5

Der Entwurf eines *§ 794 a* ZPO sieht die Gewährung von Räumungsfristen gegenüber vollstreckbaren Vergleichen in Anlehnung an den neuen § 721 ZPO (vgl. oben zu Nr. 4) vor.

Zu Nr. 6

Im geltenden *§ 795* ZPO wird auf den „vorstehenden Paragraphen", nämlich auf § 794, verwiesen. Da der neue § 794 a zwischen § 794 und § 795 eingestellt werden soll, ist die Verweisung anders zu fassen.

Zu Nr. 7

Der neue *§ 940 a* ZPO soll den bisher geltenden § 18 des Mieterschutzgesetzes ablösen. Anders als der bisherige § 18 des Mieterschutzgesetzes bezieht sich die neue Vorschrift nicht nur auf „Mieträume", sondern auf Wohnräume schlechthin. Die oft nicht einfach zu beantwortende Frage, ob es sich um „Mieträume" handelt, braucht daher im Verfahren auf Erlaß einer einstweiligen Verfügung nicht mehr geprüft zu werden. Andererseits soll es für die Zulässigkeit einer einstweiligen Verfügung auf Räumung von Wohnraum nunmehr darauf ankommen, ob die Räumung wegen verbotener Eigenmacht (vgl. § 858 Abs. 1 BGB) angeordnet wird. Hierdurch wird es auch für Wohnräume ermöglicht, gegen eine eigenmächtige Besitzentziehung im Wege der einstweiligen Verfügung vorzugehen.

Artikel III

Änderung sonstiger Gesetze

Zu Nr. 1

§ 23 Nr. 2 Buchstabe a, § 200 Abs. 2 Nr. 4 des Gerichtsverfassungsgesetzes betreffen die Streitigkeiten zwischen dem Vermieter und dem Mieter oder Untermieter von Wohnräumen sowie zwischen dem Mieter und dem Untermieter solcher Räume wegen Räumung. Mit diesen Streitigkeiten stehen die Streitigkeiten wegen Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 556 a BGB und dem Entwurf eines § 556 b BGB in engem Zusammenhang. Daher sollen auch diese Streitigkeiten in die Regelung des § 23 Nr. 2 und in die Regelung des § 200 Abs. 2 Nr. 4 einbezogen werden.

Zu Nr. 2

Nach *Artikel X § 8 Nr. 1 des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht* vom 23. Juni 1960 gilt von dem Zeitpunkt an, in dem das Mieterschutzgesetz außer Kraft tritt, eine anhängige Mietaufhebungsklage als auf die Räumung gerichtet; dabei ist die Aufhebungsklage als eine Kündigung anzusehen, die der Vermieter im Zeitpunkt der Rechts-

hängigkeit dem Mieter gegenüber erklärt hat. Der Entwurf sieht in Nr. 2 eine Ergänzung dieser Übergangsvorschrift vor. Damit soll klargestellt werden, daß für die Kündigung das neue Recht, insbesondere also für die Kündigungsfrist der § 565 Abs. 2 BGB i. d. F. des Artikels VI des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht, anzuwenden ist. Ferner soll klargestellt werden, daß auch eine Anwendung der §§ 556 a, 556 b BGB in Betracht kommt und daß die Frist für die Erhebung des Widerspruchs nicht abläuft, bevor der Mieter nach dem Wegfall des Mieterschutzgesetzes erneut zur Hauptsache verhandelt hat.

Zu Nr. 3

Nach *§ 38 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes* tritt dieses Gesetz mit Ablauf des 31. Dezember 1965 außer Kraft. Für die §§ 30, 31 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes, die von dem Vollstreckungsschutz handeln, sieht dagegen der Entwurf in Nr. 3 vor, daß sie mit dem Zeitpunkt außer Kraft treten oder unanwendbar werden, in dem der in Artikel II Nr. 4, 5 (§§ 721, 794 a ZPO) vorgesehene Räumungsschutz in Kraft tritt.

Zu Nr. 4

Die Vorschrift des *§ 50 Satz 1 der Bundesgebührenordnung für Rechtsanwälte* soll durch Nr. 4 den §§ 721, 794 a ZPO (in der Fassung des Entwurfs) angepaßt werden.

Artikel IV

Schlußvorschriften

Zu § 1

Mit dem Entwurf des *§ 1*, der dem Artikel X § 7 des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23. Juni 1960 entspricht, soll erreicht werden, daß das neue Recht nicht erst, wie nach Artikel 171 EGBGB, vom ersten Kündigungstermin an, sondern schon von seinem Inkrafttreten an auch für laufende Mietverhältnisse gilt.

Zu § 2

Der Entwurf des *§ 2* soll sicherstellen, daß eine nach § 5 a des Mieterschutzgesetzes bewilligte Räumungsfrist, die beim Auslaufen des Mieterschutzes noch nicht beendigt ist, ebenso behandelt wird wie eine auf Grund des neuen Rechts bewilligte Räumungsfrist (vgl. §§ 721, 794 a ZPO in der Fassung des Entwurfs).

Zu § 3

Der Räumungsschutz, den der Entwurf in Artikel II Nr. 4, 5 in den neuen §§ 721, 794 a ZPO vorsieht, soll an die Stelle der bisher geltenden §§ 30, 31 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes treten, nach denen das Vollstreckungsgericht die Zwangsvollstreckung aus Räumungstiteln einstweilen einstellen kann (vgl. Artikel III Nr. 3). Der Entwurf des Artikels IV *§ 3 Abs. 1* enthält eine Übergangsvorschrift, nach der noch innerhalb eines Jahres nach dem Inkrafttreten des neuen Rechts das Vollstreckungsgericht die Zwangsvollstreckung aus alten Räumungstiteln nach Maßgabe des alten Rechts einstweilen einstellen kann.

Da der Vollstreckungsschutz alter Art nur noch für eine Übergangszeit in Aussicht genommen werden soll, ist in *Absatz 2* vorgesehen, daß ein solcher Vollstreckungsschutz spätestens nach Ablauf eines Jahres nach Inkrafttreten der neuen Räumungsschutzvorschriften endet.

Zu § 4

Der Entwurf des *§ 4* enthält eine Ermächtigung für eine Rechtsverordnung, durch welche die Jahresfristen verlängert werden können, die für den Räumungsschutz nach den neuen §§ 721, 794 a ZPO (Artikel II Nr. 4, 5 des Entwurfs) und für den Vollstreckungsschutz gemäß Artikel IV § 3 des Entwurfs vorgesehen sind. Die Vorschrift ermöglicht es, einer unerwarteten Entwicklung der Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt Rechnung zu tragen.

Zu § 5

Die Vorschrift ermöglicht es, das Gesetz auch in Berlin in Kraft zu setzen.

Zu § 6

Die in *Absatz 1* genannten Vorschriften können alsbald nach der Verkündung des Gesetzes in Kraft treten.

Die in dem Entwurf vorgesehenen Vorschriften, durch die das geltende Mietrecht und die damit zusammenhängenden Vorschriften geändert werden, sollen das Mieterschutzgesetz und das zugleich mit diesem unanwendbar werdende Recht ablösen. Daher sieht *Absatz 2* vor, daß diese Vorschriften mit dem Zeitpunkt in Kraft treten, in dem das Mieterschutzgesetz nach seinem § 54 Abs. 1 außer Kraft tritt. Wird das Mieterschutz nach seinem § 54 Abs. 2 zunächst nur in einzelnen Gebieten unanwendbar, so treten die genannten Vorschriften zunächst nur für diese Gebiete in Kraft. Wird das Auslaufen des Mieterschutzes nach § 54 Abs. 3 MSchG in Verbindung mit § 18 Abs. 3, § 16 des Zweiten Bundesmietengesetzes auf einen späteren Zeitpunkt hinausgeschoben, so treten die genannten Vorschriften erst mit dem späteren Zeitpunkt in Kraft.

Stellungnahme des Bundesrates

1. **Zu den Eingangsworten des Entwurfs**

Die Eingangsworte des Entwurfs sind wie folgt zu fassen:

„Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:"

Begründung

Die Zustimmungsbedürftigkeit ist im Entwurf nicht vorgesehen. Sie ergibt sich schon daraus, daß Zustimmungsgesetze (Abbaugesetz, Bundesgebührenordnung für Rechtsanwälte) förmlich geändert werden.

Artikel I

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

2. **Zu Nr. 2 (§ 538)**

Dem § 538 ist folgender Absatz 3 anzufügen:

„(3) Der Vermieter von Wohnraum kann sich auf eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung nicht berufen."

Begründung

Es ist nicht einzusehen, daß die Rechte des Mieters aus § 537 unabdingbar sein sollen, die aus § 538 aber nicht. Die Einfügung dient der sachlichen Gleichbehandlung beider Vorschriften.

3. **Zu Nr. 11 a — neu — (§ 556 a)**

Nach Nr. 11 ist folgende neue Nr. 11 a einzufügen:

‚11 a. § 556 a wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 4 wird das Semikolon nach Nummer 2 durch einen Punkt ersetzt; Nummer 3 fällt weg.

b) Absatz 8 wird wie folgt gefaßt:

„(8) Diese Vorschriften gelten nicht für Wohnraum, der zu nur vorübergehendem Gebrauch vermietet ist, und für Mietverhältnisse der in § 565 Abs. 3 genannten Art." '

Begründung zu a) (Absatz 4)

Es kann Fälle geben, in denen sich während der Verlängerungszeit infolge neuer Umstände ein Notstand für den Mieter ergibt. Dem Mieter sollte nicht abgeschnitten werden, diese neuen Umstände in einem Erkenntnisverfahren geltend zu machen. Auch besteht die Gefahr, daß der Vermieter den Fall des Absatzes 4 Nr. 3 mißbräuchlich vorbereitet, indem er zunächst kündigt und auf Widerspruch die Fortsetzung des Mietverhältnisses befristet bewilligt.

Begründung zu b) (Absatz 8)

Bessere systematische Einordnung des § 556 b Abs. 2 in der Fassung des Entwurfs.

4. **Zu Nr. 12 (§ 556 b)**

a) § 556 b Abs. 1 Satz 2 ist wie folgt zu fassen:

„Der Vermieter kann die Einwilligung zur Fortsetzung des Mietverhältnisses verweigern, wenn der Mieter nicht drei Monate vor Ablauf der Zeit, für die das Mietverhältnis eingegangen ist, dessen Fortsetzung verlangt hat."

Begründung

Sprachliche Verbesserung. Der Ausdruck „Widerspruch" paßt nicht auf die durch Zeitablauf endenden Mietverhältnisse.

b) § 556 b Abs. 2 ist zu streichen.

Begründung

Vergleiche Empfehlung zu Nr. 11 a — neu — Buchstabe b (§ 556 a Abs. 8).

5. **Zu Nr. 17 (§ 569 a)**

In § 569 a Abs. 2 sind die Worte „mit anderen Familienangehörigen" durch die Worte „mit einem oder mehreren anderen Familienangehörigen" zu ersetzen.

Begründung

Dient der Klarstellung.

Artikel II

Änderung der Zivilprozeßordnung

6. **Zu Nr. 2 (§ 308 a)**

In § 308 a Abs. 1 ist nach den Worten „Dauer und" einzufügen das Wort „gegebenenfalls".

Begründung

Dient der Klarstellung.

Artikel III

Änderung sonstiger Gesetze

7. **Zu Nr. 3**

Die Fassung der bisherigen Nr. 3 wird Nr. 3 Buchstabe a. Es wird ein neuer Buchstabe b angefügt mit folgendem Wortlaut:

„b) Artikel 2 Abschnitt V des Gesetzes Nr. 555 zur Angleichung des saarländischen Rechts an das in der Bundesrepublik Deutschland geltende Recht auf dem Gebiete der Gerichtsverfassung, des Zivil- und Strafverfahrens und des bürgerlichen Rechts vom 22. Dezember 1956 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1667) tritt zusammen mit dem Mieterschutzgesetz außer Kraft. In Gebieten, in denen das Mieterschutzgesetz nach seinem § 54 Abs. 2, 3 nicht mehr anzuwenden ist, sind im Saarland die §§ 30, 31 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 389, 418) nicht mehr entsprechend anzuwenden."

Begründung

Im Saarland gilt das saarländische Gesetz über die Wohnraumbewirtschaftung vom 23. Juni 1960 (Amtsblatt S. 851). Es enthält keine Vorschriften über den Vollstreckungsschutz. Lediglich durch das saarländische Rechtsangleichungsgesetz vom 22. Dezember 1956 sind die §§ 30 bis 33 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes vom 31. März 1953/23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 389, 418) für entsprechend anwendbar erklärt worden. Aus Gründen der Systematik und der Klarstellung muß daher die in Artikel III Nr. 3 des Gesetzentwurfs aufgeführte Vorschrift für das Saarland besonders gefaßt werden.

Artikel IV

Schlußvorschriften

6. **Zu § 4**

a) Im weiteren Gesetzgebungsverfahren sollte geprüft werden, ob die in Artikel IV § 4 vorgesehene Ermächtigung nicht besser konkretisiert werden kann, etwa dahin gehend, daß auf einen bestimmten Vomhundertsatz des Wohnungsfehlbestandes abgestellt wird.

b) In § 4 sind nach dem Wort „Rechtsverordnung" die Worte „mit Zustimmung des Bundesrates" einzufügen.

Begründung

Die vorgesehene Rechtsverordnung bedarf der Zustimmung des Bundesrates gemäß Artikel 80 Abs. 2 GG, da die Ermächtigung in einem Zustimmungsgesetz enthalten ist. Außerdem erscheint die Zustimmung des Bundesrates beim Erlaß der Rechtsverordnung auch aus sachlichen Gründen notwendig.

9. Bei der bevorstehenden **Neufassung des 10. Buches der Zivilprozeßordnung** ist eine Bestimmung aufzunehmen, wonach die Vereinbarung eines Schiedsgerichts bei Streitigkeiten über die Beendigung des Mietverhältnisses und die Räumung von Wohnraum unzulässig ist.

Begründung

Nach Aufhebung des § 7 des Mieterschutzgesetzes besteht die Gefahr, daß insbesondere in Formularverträgen die Entscheidung über Streitigkeiten hinsichtlich der Beendigung von Mietverhältnissen und der Räumung von Wohnraum in weitem Umfang Schiedsgerichten übertragen wird. Diese sind dazu aber nicht geeignet.

Anlage 3

Auffassung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates

Die Bundesregierung wird entsprechend der Anregung zu Nr. 8 Buchstabe a im Laufe des weiteren Gesetzgebungsverfahrens prüfen, ob die in Artikel IV § 4 vorgesehene Ermächtigung besser konkretisiert werden kann. Der Anregung zu Nr. 9 wird die Bundesregierung bei den Arbeiten zur Änderung der Zivilprozeßordnung Rechnung tragen. Den Änderungsvorschlägen des Bundesrates wird mit Ausnahme folgender Punkte zugestimmt:

Zu Nr. 1

Die Bundesregierung teilt nicht die Auffassung des Bundesrates, ein Gesetz sei allein deswegen zustimmungsbedürftig, weil es ein Gesetz ändert, das mit Zustimmung des Bundesrates erlassen ist. Nach Auffassung der Bundesregierung bedarf ein Änderungsgesetz nur dann der Zustimmung des Bundesrates, wenn gerade die Vorschriften des zu ändernden Gesetzes geändert werden, die nur mit Zustimmung des Bundesrates ergehen konnten.

Zu Nr. 2

Die Bundesregierung hat Bedenken, dem Vorschlag, der die Verpflichtung des Vermieters zur Leistung von Schadenersatz wegen Nichterfüllung nach § 538 BGB in vollem Umfang unabdingbar machen würde, zuzustimmen. Sie hält eine weitere Prüfung, insbesondere unter Berücksichtigung der bestehenden Versicherungsmöglichkeiten, für erforderlich und behält sich eine sachliche Stellungnahme im weiteren Gesetzgebungsverfahren vor.

Zu Nr. 3

Dem Vorschlag des Bundesrates, § 556 a Abs. 4 Nr. 3 BGB aufzuheben, kann aus folgenden Gründen nicht zugestimmt werden:

Bei Anwendung der sogenannten Sozialklausel (§ 556 a BGB) wird ein Mietverhältnis auf so lange Zeit verlängert, wie es unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist. Da in der Regel auf bestimmte Zeit verlängert werden wird, hat der Mieter hinreichend Möglichkeiten, sich auf den nunmehr feststehenden Ablauf des Mietverhältnisses einzurichten. Für den Fall, daß in der Verlängerungszeit wider Erwarten neue Umstände eintreten, die es dem Mieter erschweren, die Wohnung am Ende der Verlängerungszeit zu räumen, soll auch nach der Regierungsvorlage der Mieter nicht schutzlos sein. Erhebt der Vermieter nach Ablauf der Verlängerungszeit Räumungsklage, so ist dem Mieter mit dem Räumungsurteil zugleich eine angemessene Räumungsfrist zu gewähren (Artikel II Nr. 4, 5 des Entwurfs). Die Räumungsfrist kann verlängert werden und insgesamt ein Jahr betragen; die Jahresfrist rechnet nicht schon vom Ablauf der Verlängerungszeit, sondern erst von der Rechtskraft des Räumungsurteils an. Für den Fall, daß die wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse es erfordern, soll nach Artikel IV § 4 des Entwurfs die Bundesregierung ermächtigt werden, die Jahresfrist zu verlängern. Nach Ablauf des Räumungsschutzes bleibt im übrigen dem Mieter die Möglichkeit, den allgemeinen Vollstreckungsschutz nach § 765 a ZPO in Anspruch zu nehmen.

Für den Fall, daß ein Mietverhältnis nach § 556 a BGB ausnahmsweise auf unbestimmte Zeit verlängert ist, wird bei erneuter Kündigung durch den Vermieter dem Mieter der Schutz der verlängerten Kündigungsfristen (§ 565 BGB i. d. F. des sogenannten Abbaugesetzes) und der Räumungsfristen sowie der Vollstreckungsschutz nach § 765 a ZPO zuteil.

Dieses Aufeinanderfolgen von Schutzmöglichkeiten schränkt den Vermieter in seiner Verfügungsmöglichkeit über sein Eigentum bereits erheblich ein. Eine weitere Einschränkung ist bei ausgeglichenem Wohnungsmarkt nicht zu rechtfertigen.

Der Vorschlag, § 556 a BGB zu ändern, beruht auf Vorstellungen, die den Verhältnissesn bei einem entspannten Wohnungsmarkt nicht genügend Rechnung tragen. Nur daraus läßt sich insbesondere die Besorgnis erklären, der Vermieter werde ein Mietverhältnis kündigen, nicht um das Mietverhältnis wirklich zu beendigen, sondern lediglich, um die Sozialklausel zur Anwendung kommen zu lassen und damit ihre Anwendbarkeit für die Zukunft auszuschließen. Hierbei wird nicht hinreichend gewürdigt, daß bei einem entspannten Wohnungsmarkt auch dem Vermieter daran gelegen ist, einen ordentlichen Mieter in seinem Haus zu halten. Durch eine nicht ernstgemeinte Kündigung würde der Vermieter sich der Gefahr aussetzen, daß er den Mieter verliert. Andererseits würde der Vermieter für den Fall, daß der Mieter sich auf die Sozialklausel beruft, ein erhebliches Prozeßkostenrisiko eingehen.

Zu Nr. 6

Eine besondere Klarstellung erscheint nicht erforderlich.